

Case, il rebus dei nuovi valori

Adriano Bonafede

Sessantatré milioni di immobili - di cui circa 34 di sole abitazioni e 4 tra uffici e beni usati dalle imprese - saranno studiati, catalogati e riesaminati per attribuire loro una nuova rendita catastale. Finalmente "equa": perché questo è lo scopo della gigantesca revisione degli estimi, un'operazione per

cui il governo ha messo in campo una task force considerevole e un lasso di tempo massimo di cinque anni. L'obiettivo finale è quello di avere finalmente una fotografia non distorta del valore degli immobili degli italiani su cui si calcola non soltanto l'Imu (sulle seconde case e sui beni produttivi) e la Tasi (sulle prime) ma diverse imposte tra cui la principale è quella di Registro.

Perché adesso, in effetti, il Catasto è come una lotteria dove non sempre chi paga di più possiede effettivamente un bene più costoso. Le belle e importanti case dei centri storici, ad esempio, che hanno avuto l'attribuzione di una rendita nella prima metà del secolo scorso, ma anche meno antiche aree particolarmente qualificate, hanno rendite più basse, talvol-

ta, di dequalificate ma recenti periferie. E anche fra Comune e Comune, tra Regione e Regione, le differenze possono essere notevoli ma non giustificabili in base agli effettivi valori di mercato così come si presentano oggi. Alcuni centri minori, al Sud come al Nord, non hanno ad esempio vissuto alcun boom immobiliare nei momenti migliori mentre adesso pagano le conseguenze della crisi economica.



Immobili, la rivoluzione del fisco chi perde con il nuovo Catasto

IL RICLASSAMENTO RIGUARDERÀ TUTTE LE CASE, GLI UFFICI, I BENI STRUMENTALI PER 63 MILIONI DI UNITÀ IN TUTTA ITALIA. LE CATEGORIE ECONOMICHE, DALL'ABIALLA CONFCOMMERCIO, HANNO CREATO UN COORDINAMENTO PER PARTECIPARE ALL'ATTIVITÀ DELLE COMMISSIONI CENSUARIE

Adriano Bonafede

segue dalla prima

Si faccia giustizia, dunque. Ciascun italiano pagherà - dopo che saranno stati rifatti gli estimi - proporzionalmente al valore reale degli immobili che pos-

siede. Questo è il fine di questa gigantesca opera di revisione degli estimi che coinvolgerà l'ex Agenzia del Territorio da poco confluita nell'Agenzia delle Entrate ma anche le Commissioni censuarie provinciali e gran parte delle categorie professionali.

Sarà, ma gli italiani sono diffidenti, e non soltanto quelli che si attendono di dover pagare di più: non è che lo Stato, pensano - con la complicità dei Comuni, interessati a gran parte del gettito delle imposte correlate agli immobili - approfitterà di questa operazione per cercare di "spremere" ancora di più il bene rifugio per eccellenza delle famiglie, e cioè la casa? I sospetti hanno una loro giustifica-

zione. Il passaggio dall'Ici all'Imu (con il relativo aumento del 60 per cento delle attuali rendite catastali "in attesa di quelle nuove") ha fatto quasi triplicare l'imposta sugli immobili, il cui gettito è passato d'un colpo da circa 9 a oltre 24 miliardi. Ora un altro *tourbillon* potrebbe riservare altre amare sorprese.

Per rassicurare gli italiani il governo ha però inserito nelle legge di delega un comma che parla di revisione degli estimi "a parità di gettito". Quindi, almeno inizialmente ("del domani non v'è certezza" quando si tratta di fisco) il gettito delle varie imposte resterà complessivamente lo stesso. A cambiare saranno soltanto i pesi

relativi dei vari immobili e quindi i rapporti fra gli italiani, e vi sarà chi pagherà di più e chi di meno.

La preoccupazione delle categorie produttive

Però, però... guarda caso a essere preoccupati stavolta non sono soltanto le famiglie, ma anche le categorie produttive. La Confedilizia, la potente confederazione dei proprietari di immobili che si batte per missione istituzionale contro ogni aumento di tassazione sugli immobili, ha trovato in questa occasione alleati preziosi e importanti: industriali, banche, assicurazioni, commercianti, artigiani, costruttori, notai, agenti immobiliari. Tutti insieme (le sigle sono 15) hanno costituito un "coordinamento" per tampinare il Catasto e l'Agenzia delle Entrate. Lo scopo è "organizzare un piano d'azione per la raccolta di dati inerenti valori e canoni del triennio 2011-2013". In altre parole: non si fidano troppo del fisco e così raccoglieranno autonomamente informazioni sui valori del triennio considerato (è sull'osservazione di questi dati che si rifaranno gli estimi) e si confronteranno con l'Agenzia delle Entrate. Fidarsi è bene, non fidarsi è meglio. Perché tutte le categorie economiche hanno qualcosa da perdere se alla fine dovranno confrontarsi con rilevanti aumenti della base imponibile sui cui pagare l'Imu. Le assicurazioni hanno 3,5 miliardi di euro in case nei loro portafogli, le garanzie delle banche sui prestiti sono costituite perlopiù da immobili, artigiani agricoltori e commercianti pagano già salatissimi conti fiscali sui loro beni strumentali, i costruttori pagano l'Imu prima di aver completamente venduto i loro appartamenti.

Chi pagherà più tasse e chi meno

Già ma come sarà riequilibrato fra gli italiani il peso delle imposte collegate alla casa? Cosa accadrà veramente? Qui ci saranno molte sorprese. La situazione è molto variegata, a macchia di leopardo. A livello di abitazioni, si è sempre detto che quelle dei centri storici delle grandi città saranno quelle che subiranno le maggiori rivalutazioni. Ma è vero fino a un certo punto perché negli ultimi anni molte situazioni si sono in larga parte riequilibrare. Ad esempio a Roma in molte aree centrali il Comune ha chiesto e ottenuto lo scorso anno di rivedere gli estimi in forza di una legge che consente rivalutazioni selettive. Anche i semicentri dovrebbero rivalutarsi: certamente quello di Roma, ma non è così, ad esempio, secondo i

dati catastali, per Napoli. Insomma, bisognerà vedere caso per caso.

Più in generale, negli uffici del fisco ammettono che le revisioni al rialzo degli estimi toccheranno un numero relativamente limitato di abitazioni mentre la maggior parte dovrebbe subire, al contrario, una riduzione o al massimo rimanere così com'è. Siccome però il gettito tributario rimarrà lo stesso, ciò vuol dire che poche famiglie subiranno aumenti dell'imposta che potrebbero essere in alcuni casi anche considerevoli ma tutte le altre non avranno un grande vantaggio perché, appunto, l'extragetto di alcuni si spalmerà su un grande numero di abitazioni.

La redistribuzione geografica

La redistribuzione del carico fiscale dovrebbe avvenire all'interno di ciascun Comune. Però si sa (all'Agenzia delle Entrate hanno già di fatto i cosiddetti valori "Omi" aggiornati) che in molti Comuni del Sud ma anche del Nord i valori saranno rideterminati al ribasso. L'introduzione dell'Imu è stata accompagnata da una rivalutazione generalizzata del 60 per cento di tutti gli immobili d'Italia. Ma la verità è che nei grandi centri urbani e in alcune località turistiche c'era stata tra il 1999 e il 2007 una fortissima crescita dei prezzi solo in parte scalfita dai recenti ribassi, mentre in moltissime aree non c'è mai stato un boom. Poiché la redistribuzione del gettito avviene all'interno di uno stesso Comune, può accadere che in una certa area tutti i valori scendano, provocando la necessità per l'amministrazione locale di aumentare le aliquote per lasciare inalterato il gettito complessivo.

Effetti paradossali del federalismo

In sostanza, potrà accadere - ancora più di oggi - che a valori catastali identici corrispondano in Comuni diversi aliquote e quindi carichi fiscali differenti. "E' il federalismo, bellezza!", dirà qualcuno. Ma - a parte l'incongruenza di far pagare aliquote più alte proprio a chi abita in aree svantaggiate - la cosa non deve essere andata giù a qualcuno nel governo se ha fatto inserire nella legge di delega, al comma 3, lettera O la possibilità di redistribuire il carico fiscale anche a livello territoriale con la creazione di appositi fondi di riequilibrio e perequativi. Ma per ora questa rimane soltanto una petizione di principio. Resta il fatto che la revisione degli estimi avrà ripercussioni serie anche su tutta la questione del "federalismo" e lì potrebbero sorgere ulteriori di-

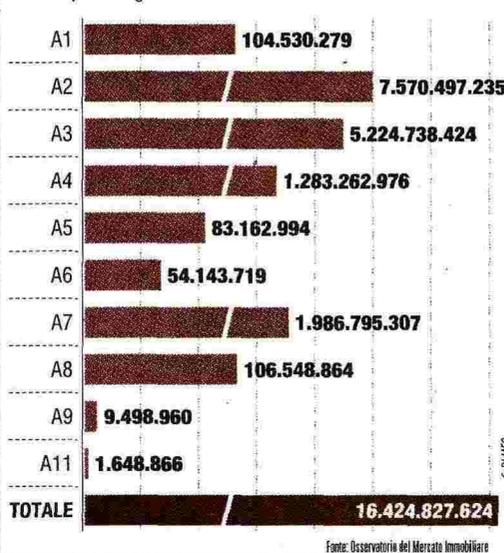
scussioni a livello politico.

A livello regionale, già si sa (vedi grafico in pagina) che le regioni che subiranno maggiori rincari degli estimi sono la Toscana, il Trentino Alto Adige, la Valle d'Aosta, la Campania. All'opposto, hanno estimi troppo elevati Puglia, Basilicata, Calabria, Abruzzo ma anche Friuli Venezia Giulia e Piemonte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

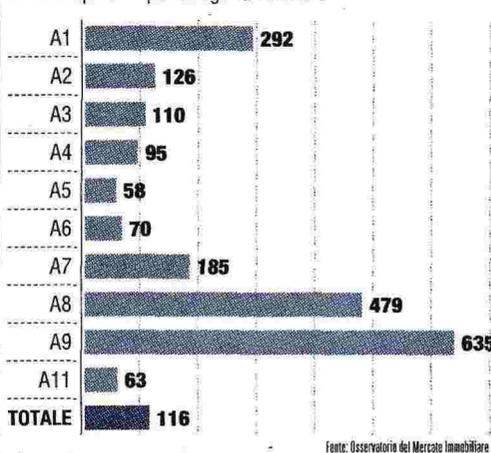
LE RENDITE DELLE ABITAZIONI

In euro per categoria catastale



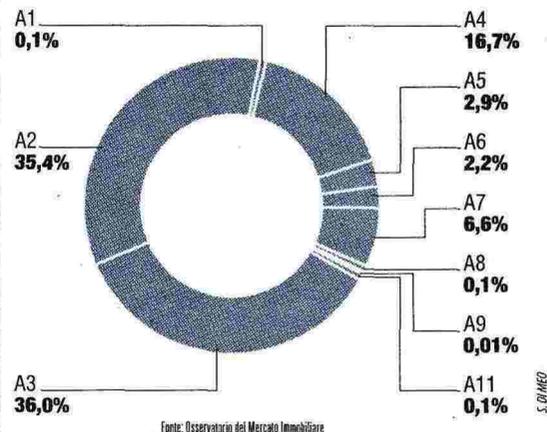
LA SUPERFICIE MEDIA DELLE ABITAZIONI

In metri quadrati per categoria catastale



LO STOCK ABITAZIONI

Distribuzione % per categoria catastale



1



2

Qui sopra, **Piero Fassino** (1), presidente dell'Anci, l'associazione dei Comuni italiani e il presidente dell'Abi, **Antonio Patuelli** (2)



1



2

Qui sopra, il ministro dell'Economia, **Pier Carlo Padoan** (1) e **Rossella Orlandi** (2), a capo dell'Agenzia delle Entrate

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

| Gruppo | Totale Stock catastale | Totale Rendita catastale (€) |
|---|------------------------|------------------------------|
| A ABITAZIONI E UFFICI | 35.094.483 | 17.931.018.845 |
| B IMMOBILI USO COLLETTIVO | 192.308 | 1.309.783.425 |
| C NEGOZI E LABORATORI | 26.045.560 | 5.920.696.637 |
| D IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE | 1.455.923 | 10.671.996.914 |
| E IMMOBILI PARTICOLARI | 167.934 | 676.249.753 |
| F UNITÀ NON IDONEE | 3.004.138 | 0 |
| TOTALE | 65.960.346 | 36.509.745.574 |
| Beni comuni non censibili | 5.022.220 | 0 |
| Altro | 220.766 | 0 |
| TOTALE STOCK 2012 | 72.003.332 | 36.509.745.574 |

[LA SCHEDA]

Si passa ai metri non solo "rendite" ma anche valori di riferimento

Il nuovo Catasto che vedrà la luce entro cinque anni sarà molto diverso da quello attuale, non solo a causa della revisione in atto che muterà i valori di riferimento ma anche a motivo del cambio di modalità di calcolo. Finora ci si è basati sul "vano", un concetto molto elastico che può comprendere in effetti metri quadri diversi. In futuro, invece, ci si baserà sui metri quadri commerciali effettivi (compresi quindi i muri perimetrali esterni e quelli di divisione interna). Inoltre, quello attuale è un Catasto basato sulle "rendite" oggettivamente ricavabili dall'affitto. Il prossimo sarà invece un Catasto che offrirà sia i valori degli immobili che le loro rendite presunte.

(a.bon.)

DOVE IL CATASTO COLPIRÀ DI PIÙ

Rapporto tra Valore Reale e Valore ai fini IMU per l'abitazione principale



